

特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

対象物件の位置

まちづくり局住宅整備推進課

中野島多摩川
2号棟



中野島多摩川
3号棟



千年新町
3号棟



特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

対象物件の概要

まちづくり局住宅整備推進課

千年新町3号棟

所在地	川崎市高津区千年新町45-3
交通	JR南武線 武蔵新城駅徒歩15分
延床面積	3827.61㎡
管理開始年月	平成14年4月
住戸	3LDK 専有面積71.19㎡ 39戸 (うち空き家18戸)
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建
月額使用料	122,000円
用途地域	第一種中高層住居専用地域



代表的な間取り

特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

対象物件の概要

まちづくり局住宅整備推進課

中野島多摩川2号棟

所在地	川崎市多摩区中野島5-2-2
交通	JR南武線・小田急線 登戸駅 徒歩15分 JR南武線 中野島駅 徒歩15分
延床面積	7097.69㎡
管理開始年月	平成6年4月
住戸	3LDK 専有面積71.60㎡ 75戸 (うち空き家41戸)
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 10階建
月額使用料	99,800円
用途地域	第一種中高層住居専用地域



代表的な間取り

特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

対象物件の概要

まちづくり局住宅整備推進課

中野島多摩川3号棟

所在地	川崎市多摩区中野島5-2-3
交通	JR南武線・小田急線 登戸駅 徒歩15分 JR南武線 中野島駅 徒歩15分
延床面積	4195.00㎡
管理開始年月	平成7年4月
住戸	3LDK 専有面積71.60㎡ 42戸 (うち空き家13戸)
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建
月額使用料	99,800円
用途地域	第一種中高層住居専用地域



代表的な間取り

特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

活用に当たっての課題など

まちづくり局住宅整備推進課

現状

- 中堅所得者向け住宅として、市営住宅と同一団地内に整備
(全202戸・H6～16年築・約70㎡・3LDK)
- 入居者負担額(家賃)が、管理開始後の経過年数により上昇し、20年間で本来家賃に擦りつく傾斜型家賃方式となっており、管理開始から20年程度経過しており、中野島多摩川2号棟・3号棟については、家賃の補助が終了している。

課題

- ①空き住戸の発生
 - ・家賃の上昇に伴い空き家が発生し、長期化している状況となっている。
- ②共用部の管理や共益費の徴収方法が民間賃貸住宅市場と乖離
 - ・建物内の共用部の清掃や草刈り、電球替え等は入居者が行う。
 - ・建物棟ごとに自治会が入居者から共益費を徴収し支払いを行う。
- ③子育て世帯が広い住居を求めて市外へ転出
 - ・子育て世帯が転出超過となっており、主な理由として広い住居を求めて市外に転出している。

特定公共賃貸住宅の利活用についての方策検討

活用に当たっての条件など

まちづくり局住宅整備推進課

基本的な考え方

○既存の制度（特定公共賃貸住宅制度）にとらわれず、サブリース手法等を活用し、入居促進を図りたい。

- ・子育て世帯や若年世帯の転入促進を図るため、主に、これらの世帯を対象とした賃貸住宅として活用。（その他の世帯を対象とすることを排除するものではない）
- ・空き家を解消・減少することにより、市の収入を確保。
- ・民間のノウハウと資金活用によるリノベーションやソフト施策等の実施により、魅力ある住宅を提供。

諸条件

- 家賃水準は市場家賃とのバランスを失しないものとする。
- 既存入居者については引き続き同条件で住み続けられることとする。
- 共用部の管理等については、今後、自治会等の関係者との調整が必要となる場合がある。
- 地方自治法等の法令に適合する必要がある。また、事業スキームにより、条例等の整備が必要な場合がある。